

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)611/08-09號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號： CB1/PL/DEV/1

### 發展事務委員會 特別會議紀要

日 期： 2008年12月8日(星期一)  
時 間： 上午10時15分  
地 點： 立法會會議廳

出席委員： 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (主席)  
劉秀成議員, SBS, JP (副主席)  
何俊仁議員  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
梁劉柔芬議員, GBS, JP  
黃容根議員, SBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
陳偉業議員  
李永達議員  
梁家傑議員, SC  
張學明議員, SBS, JP  
甘乃威議員, MH  
何秀蘭議員  
李慧琼議員  
陳淑莊議員  
梁美芬議員  
葉劉淑儀議員, GBS, JP

列席議員： 王國興議員, MH  
梁國雄議員

**缺席委員** : 黃宜弘議員, GBS  
葉國謙議員, GBS, JP  
譚偉豪議員, JP

**出席公職人員** : **議程第I項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, JP

發展局副秘書長  
麥駱雪玲女士, JP

**議程第II項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, JP

土木工程拓展署署長  
蔡新榮先生, JP

土木工程拓展署  
土木工程處處長  
葉世初先生, JP

土木工程拓展署  
九龍拓展處副處長  
向玉璽先生

**議程第III項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
楊立門先生, JP

發展局首席助理秘書長  
(規劃及地政) 1  
黃淑嫻女士

地政總署署長  
譚贛蘭女士, JP

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士, JP

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會事務助理(1)7  
蕭靜娟女士

---

經辦人／部門

**I 在發展局規劃地政科設立發展局首席助理秘書長及政府城市規劃師的職位**

(立法會CB(1)319/08-09(01)號文件——政府當局就建議在發展局規劃地政科開設首長級丙級政務官職位和政府城市規劃師職位提交的文件)

發展局局長向委員簡介開設有關職位的建議，即開設發展局首席助理秘書長職位(首席助理秘書長(海港))，加強推行優化海濱的措施及保護海港；以及開設政府城市規劃師職位，加強與跨界的規劃和發展、邊境禁區及新發展區有關的工作。在規劃地政科開設文物保育專員一職，大大幫助發展局推行文物保育的工作，而在規劃地政科開設兩個擬議職位的情況與之相若，她籲請議員支持開設兩個有關職位。

常額職位與編外職位

2. 李永達議員表示，政府當局的建議如獲通過，規劃地政科的規劃組便合共有3名首席助理秘書長。他關注到，發展局的其他組別日後亦會提交需要額外首長級人手的建議。他亦質疑是否需要開設屬常額性質的兩個擬議首長級職位。

3. 陳偉業議員認為，就優化海港事宜開設首長級薪級第2點的常額職位，理據並不充分，因為整項優化工程應在設計及諮詢階段結束後3至5年內完成。因此，開設有時限的編外職位已經足夠。雖然委員察悉優化海港的工作已取得若干進展，亦達到一定的進度，但政府當局的建議令人覺得政府當局是藉此機會開設高層職位。他補充，政府當局開設新職位前，應先研究其他決策局和部門是否人手過剩。

4. 發展局局長在回應時解釋，在規劃地政科現行架構下，只有1名首席助理秘書長負責有關工作，包括優化海港、檢討分區計劃大綱圖，以及推行減低發展密度的措施。由於發展局肩負重要職責，即還港於民，擬議首席助理秘書長(海港)職位有助加強這方面的工作。政府當局會就長期、中期及短期的優化海港工作，向近期在事務委員會轄下成立的海濱規劃事宜小組委員會作簡介，並會為委員安排環遊海港的視察活動。搬遷設施令往來若干海濱地區更方便，是長期的優化工作的例子。她表示，預計優化海濱工作可在3至5年內完成，是不切實際的。除了負責優化海濱工作的設計及相關的公眾諮詢活動外，發展局亦負責推行此等工程項目，並為部分設施構思合適的管理模式。至於擬議城市規劃師職位方面，發展局局長表示，有關人員須處理跨界的規劃和發展事宜，以及落實新發展區計劃。目前，有關工作範疇由借調的1名部門人員負責。開設兩個擬議職位，不會令發展局人手過剩。她補充，並無意於現時的任期內再次要求在發展局增設首長級人員職位。事實上，發展局已預定在本年度的預算中刪減兩個首長級薪級第1點的職位。由於涉及的工作屬長期性質，開設有時限的職位並非合適的方案。

5. 何鍾泰議員支持有關建議。就優化海濱工作而言，他認為10年時間並不足夠，更遑論是3至5年。至於新發展區及落馬洲河套區的發展，他表示，在其他地方進行同類的發展需時20至30年，在規劃及發展過程中亦須多作協調和磋商。

6. 劉秀成議員表示，除了優化海濱工作外，海濱用地的管理亦是重要範疇，長遠而言須作研究。他詢問首席助理秘書長(海港)會否負責這範疇的工作；若然，開設常額職位的理據更為充分。至於政府城市

規劃師的職位，他關注該政府城市規劃師如何監察新發展區的實施情況。就這方面，他認為政府當局應參考過往新市鎮的落實情況。

7. 發展局局長在回應時表示，優化海濱工作需要跨決策局和跨部門的協調。就某些情況而言，首席助理秘書長(海港)需要她的支持，以便有效地從事這方面的工作。把閒置的碼頭活化便是一個例子。至於管理海濱用地方面，她知悉有社會人士建議應為此成立一個專責的管理局。政府當局對有關事宜持開放態度，並會研究切實可行的模式。如日後決定須成立有關管理局，發展局的人手需求便會相應作出檢討。她補充，她會在提交人事編制小組委員會的建議中，進一步加強開設擬議職位的理據。

8. 李慧琼議員支持政府當局的建議。由於維多利亞港是一個工作海港，開展優化海濱工作時需要多作協調。她促請政府當局盡快採取優化措施，尤以紅磡及土瓜灣等九龍海濱用地為然。政府當局應在不再需要首席助理秘書長(海港)職位時，把有關職位刪除。

9. 發展局局長在回應時表示，政府當局會把握每個推行優化海濱工作的機會。由紅磡至啟德興建連綿不斷的海濱長廊，是一項長遠目標，實施有關工程有賴於重置現有設施。至於人手編制方面，政府當局內部審核新設職位的程序非常嚴格，每個決策局或部門均須考慮可否重新調配人手或刪減職位。

#### 政府整體的人手情況

10. 甘乃威議員表示，雖然市民認同發展局的工作，但他們或會質疑是否需要增加人手以應付額外的工作量。他看不出設立文物保育專員的職位有何重大建樹，質疑為優化海濱而開設首席助理秘書長(海港)職位，理據是否充分。他察悉，已獲准開設的發展局副局長一職暫時懸空。就這方面，他要求當局解釋發展局內部的分工。副局長一職會否有人出任，是他審視政府當局現有建議的考慮因素之一。劉慧卿議員表示，雖然開設發展局副局長的職位已獲批准，但局長應向委員概述有關職位的職責。

11. 就文物保育而言，發展局局長表示，發展局會提交一份綜合文件，述明有關工作範疇的最新情

況，供事務委員會討論。至於分工方面，她表示，發展局副局長與局內公務員的工作職責並無重複，兩者的工作實際上相輔相成。由於財務委員會已批准開設發展局副局長一職，若有合適人選便會填補有關空缺。

12. 劉慧卿議員表示，政府當局須說服委員確有增加人手的需要。她擔心，經濟會較2003年嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間更不景氣。當時，為了限制公務員的編制人數，若開設職位便須以刪減相同職位數目抵銷。政府當局應就各決策局和部門所需要的額外人手，全面進行內部檢討。

13. 發展局局長在回應時表示，公務員事務局會就政府整體的人手需求向立法會作匯報。在發展局開設兩個職位的建議，是經過公務員事務局和財經事務及庫務局詳細審核後才提出的。發展局會檢討在工務科開設另外3個首長級職位的計劃，該計劃亦已納入本年度的預算內。

14. 何鍾泰議員支持政府當局的建議，因為指定範疇的工作由專責職位負責，實為重要。各政府部門均有須優先處理的事宜，最重要是加強政府內部的協調。部分計劃過往因缺乏協調而延遲落實的時間。首席助理秘書長(海港)若能加強對公眾參與活動的支援，則開設有關職位的理據更充分。政府當局過往曾刪減職位，尤以工務部門職位為然，例如土木工程署與拓展署合併成為土木工程拓展署後便刪減了職位。

15. 發展局局長在回應時表示，首席助理秘書長(海港)會倡導並推動持份者和公眾積極參與制訂優化海濱的措施。她贊同由合適層次的人員負責日益增多的公眾參與活動，是理想的安排。

16. 梁家傑議員支持政府當局向人事編制小組委員會提交建議，但建議發展局應澄清現時並無其他人手可分擔該兩個擬議職位的職務。他認為，鑒於各決策局和部門來年建議開設大量額外的職位，分別為8個常額職位和16個編外職位，有關建議或會遇到困難。公民黨的議員欣悉，香港的城市規劃工作是由城市規劃師，而非工務方面的專業人士統籌。他詢問，發展局是否負責監察在北大嶼山進行的各項工程。他擔心有關工程若由運輸及房屋局統籌，重點會放在方便車輛的流通上。

17. 發展局局長在回應時表示，當局已制定經修訂的大嶼山發展概念計劃，提供整體的規劃框架，為大嶼山日後的發展提供指引，而相關的決策局會按其政策範疇，落實大嶼山的各個工程項目。舉例而言，梅窩及大澳改善工程會由發展局負責，而物流園則由另一個局負責。她會向財政司司長反映梁家傑議員就大嶼山發展提出的意見。

18. 石禮謙議員支持政府當局的建議，因為在經濟衰退時，藉推展基建項目創造就業機會，可產生刺激經濟的連鎖效應。政府當局及立法會均應採用全新的思維模式，同心協力，加快落實基建項目。政府當局亦應檢討規劃署及地政總署是否需要額外人手。

19. 發展局局長多謝石禮謙議員的支持。她表示，在開設職位以應付額外的工作量時，政府當局會採取克制的態度，發展局亦會進一步精簡現有的工作程序，以利便跨決策局和跨部門的協調。

#### 其他意見

20. 葉劉淑儀議員支持政府當局的建議，特別是開設政府城市設計師的職位。她認為應盡快開設有關職位，推展落馬洲河套區發展計劃。當局應縮短落馬洲河套區項目的落實時間，而該政府城市規劃師應可就如何加快落實有關項目提出新構思。她亦原則上支持開設首席助理秘書長(海港)一職，但指出當局應盡快改善鰂魚涌公園等部分海濱用地的行人通道，以增加暢達程度。

21. 發展局局長在回應時表示，暢達程度是優化海濱工作的一項重要原則。政府當局會採取進一步的優化措施(例如加設更多指示標誌)，方便行人往來。

22. 梁劉柔芬議員支持政府當局的建議，因為有關建議可加強發展局以更廣泛的角度推展工作的能力。她具體指出，就優化海濱的工作而言，各方的協調會更理想，與公眾的互動亦會增多。她亦支持因應開設新職位而對現時兩個首席助理秘書長的職責作出修訂。

23. 黃容根議員欣悉，該政府城市規劃師的職責之一是監察邊境地區的項目，例如落馬洲河套區。推行更多基建項目有助刺激經濟。他促請政府當局在新界推行基建項目時與村民溝通。至於優化海濱方面，他認為政府當局亦應妥為顧及新界海旁區。他亦促請政府當局採取措施，減輕維多利亞港內大浪的情況。

24. 發展局局長在回應時表示，土木工程拓展署負責維多利亞港範圍外的優化海濱工程，有關工程的例子，包括擬興建沿荃灣海旁至屯門的單車徑，以及擬於將軍澳推行的優化海濱措施。至於減輕維多利亞港內大浪的情況，中環填海計劃第III期將會採用具有消浪功能的海堤。局長在土木工程拓展署的同事將在會後向黃容根議員進一步概述有關消滅海浪的措施。

25. 主席表示，他會將議員的意見向人事編制小組委員會匯報。

## **II 在土木工程拓展署開設兩個有時限總工程師(首長級薪級第1點)職位**

(立法會CB(1)319/08-09(02)號文件——政府當局就建議在土木工程拓展署開設兩個總工程師編外職位提交的文件

26. 發展局局長向委員簡介開設有關職位的理據，即在土木工程拓展署開設兩個按個別工程而設的總工程師編外職位，以監察啟德發展計劃及擬議蓮塘／香園圍口岸的基建工程。

### 政府整體的人手情況

27. 何鍾泰議員支持開設擬議編外職位。他認為有關職位有助推行更多工務工程項目，增加更多就業機會，以彌補私人建造業所減少的就業機會。由於推行工務工程項目有賴團隊合作，他認為較低層的職位亦需要額外人手，尤以工務部門為然。政府當局過去曾刪減太多與工務相關的職位，影響部分項目前期施工的進度。

28. 甘乃威議員擔心，在推行總造價約1,000億元的工務工程項目時，政府當局會開設大量高層職位。他詢問，在深港西部通道項目實施期間，是否曾開設總工程師職位；若然，有關職位現時仍否存在或已刪除。若有關職位依然存在，他詢問有關人員可否調職至土木工程拓展署。他關注到，政府部門在未與其他部門協調的情況下，便因應其需要提出開設職位的建議。雖然議員支持加快落實基建項目，但政府當局應提供關於各決策局和部門整體人手需求的資料，向議員保證確有增設職位的需要。政府當局亦應提供有關工務工程項目所創造的職位數目。

29. 李永達議員亦關注到，各決策局和部門將提出開設24個首長級職位的建議。雖然有部分決策局和部門會刪減不再需要的職位，但並非所有決策局和部門均會這樣做。他詢問，決策局及部門的工作量減少後，會否相應減省人手。至於蓮塘／香園圍口岸項目方面，他詢問有關項目的完工日期。

30. 發展局局長在回應時表示，於本屆立法會會期提交立法會批准撥款的100多個工務工程項目，總工程費用預算約為1,000億元。政府當局會在相關的撥款建議內提供數字，說明每個項目所創造的勞工及專業／技術人員就業機會。不過，她同意提供數字，說明該等在本屆立法會會期已經或將會提交立法會考慮的工務工程項目所創造的就業機會。類似的資料亦會在人力事務委員會編定於2008年12月18日的會議席上提交。至於當局曾否為深港西部通道項目開設總工程師職位，土木工程拓展署署長表示，當時路政署亦調配了一名總工程師負責有關項目。發展局局長表示，於2018年完工的蓮塘／香園圍口岸項目由土木工程拓展署統籌，而深港西部通道項目則由路政署統籌。在土木工程拓展署建議開設的兩個總工程師職位，初步的時限為5年。發展局會在考慮相關工程的進度後，於適當時候檢討人手需求。至於是否需要開設編外職位，視乎相關部門所推行的工程數目而定。由於現時有多項公路工程正在籌建，她相信路政署會因應合適情況，調配人手開展其他公路工程。

政府當局

(會後補註：政府當局已確定，路政署並未就深港西部通道開設任何總工程師職位。)

保障本地承建商及工人的利益

31. 劉秀成議員支持政府當局的建議。由於中小型承建商通常不能受惠於大型基建項目，他認為基建項目應分不同階段實施，或分拆為小型項目，以便加快落實，令中小型承建商亦可競投工程合約。他認為，在現行建議下日後的總工程師應考慮這一點。

32. 劉慧卿議員欣悉發展局會檢討是否需要在工務科開設3個首長級職位。她詢問可否把大型基建項目分拆為小型項目，讓中小型承建商也可競投工程合約；若然，政府當局過去曾否採用這種做法。

33. 土木工程拓展署署長在回應時表示，政府當局會考慮在規劃及設計階段分拆大型基建項目。大型基建項目可否分拆為小型項目，視乎項目的性質而定。舉例而言，若項目包括興建橋和隧道，便可在設計階段考慮以不同合約方式，為橋和隧道進行採購工作的可行性和可取程度。不過，對於一條普通的公路，這做法不合理。政府當局會考慮把項目分拆的整體成本效益，並在合適的情況下採取有關做法。發展局局長補充，政府當局須遵從世界貿易組織《政府採購協定》的規定。政府當局過往採取慣用的公開、公平機制進行招標，日後亦會沿用此機制。即使大型基建項目分拆成小型項目，也不能確保中小型承建商可以成功中標。承建商可按其能力競投不同類別的工務工程項目，即工程預算上限分別為2,000萬元、5,000萬元及超過5,000萬元的項目。

34. 王國興議員支持政府當局的建議，因為此舉有助創造更多就業機會。不過，他擔心若所有工務工程項目均須遵從世界貿易組織《政府採購協定》的規定，但有關項目的合約又可能批予非本地承建商，則本地承建商和工人或許未必能夠受惠。

35. 發展局局長在回應時表示，香港是一個自由經濟體系，若當局不讓非本地承建商參與競投工務工程項目，做法並不適當。不論何種類型的承建商中標，本地工人也可從所增加的額外就業機會得益，因為本港對輸入非本地工人有嚴格的規定。當局會推行更多勞工密集且籌備時間不長的小型工務工程項目，提供更多建造業的就業機會。

36. 梁國雄議員表示，香港應優先保障本地工人的權益。香港應可自由決定是否遵從世界貿易組織《政府採購協定》。他擔心，預製組件會在內地生產，並由內地工人而非香港工人獲聘安裝有關組件。依他之見，工務工程項目應採用不使用預製組件的設計。他認為當局不應推展不必要的項目，例如西九文化區。反之，藝術文化場地應遍布18區。他認為，當局應推行更多如舊樓翻新般較勞動密集的工務工程項目。

37. 葉劉淑儀議員表示，香港可選擇是否遵從世界貿易組織《政府採購協定》。由於內地正考慮遵從世界貿易組織《政府採購協定》，政府當局考慮是否繼續成為該協定的締約成員，是一項政治決定。即使香港並非該協定的締約成員，政府當局仍可依循有關採購原則。

38. 發展局局長在回應時表示，她過去曾從事與香港遵從世界貿易組織《政府採購協定》事宜相關的工作。她認為，遵從世界貿易組織《政府採購協定》，對香港作為支持自由貿易的國際城市的地位，至為重要。香港若實行保護主義便是退步。

#### 其他意見

39. 李慧琼議員原則上支持政府當局的建議。由於啟德發展計劃的規劃工作早已展開，她詢問推行有關計劃的時間表，以及早前不開設該兩個職位的理據。她建議，啟德發展計劃內部分用地可臨時劃作公眾用地，但不可影響有關計劃的進度。

40. 發展局局長在回應時表示，啟德發展計劃的部分前期工程已經展開，政府當局會在適當時候向事務委員會提供有關計劃的實施詳情。土木工程拓展署署長補充，由於啟德發展計劃的整體規劃工作已經完成，有關計劃將進入實施階段，因此需要額外人手推展計劃。至於把啟德發展計劃部分用地臨時劃作公眾用地，個別用地可否劃為有關用途，須視乎在該用地進行工程的時間表而定。

41. 張學明議員支持政府當局的建議，並希望有關項目盡快落實，創造更多就業機會。他詢問建議開

設的總工程師職位，職責會否包括支援受蓮塘／香園圍口岸項目影響所進行的竹園村重置工作。他亦詢問上述項目會否令"三合一"新發展區計劃受惠，特別是粉嶺北新發展區。

42. 發展局局長在回應時表示，擬議總工程師職位主要支援如蓮塘／香園圍口岸工程等基建項目在工務範疇的工作。土木工程拓展署署長補充，在土木工程處建議開設的總工程師職位會協調重置竹園村的工作。至於令"三合一"新發展區受惠方面，蓮塘／香園圍口岸的接駁道路亦是為照顧粉嶺北新發展區的交通需要而設。

43. 主席表示，他會將議員的意見向人事編制小組委員會匯報。

### III 私人發展項目內的公眾設施

(立法會CB(1)319/08-09(03)號文件——政府當局就私人發展項目內提供的公眾設施提交的文件

立法會CB(1)319/08-09(04)號文件——立法會秘書處就私人發展項目內的公眾設施擬備的文件(背景資料簡介))

44. 委員察悉，政府當局提供的補充文件，以及港灣豪庭業主立案法團提交的意見書，在會議席上提交予委員參閱。

(會後補註：有關的補充文件(立法會CB(1)367/08-09(01)號文件)及意見書(立法會CB(1)367/08-09(02)號文件)其後已於2008年12月9日送交委員參閱。)

45. 發展局局長表示，各方對上述課題意見紛紜。政府當局所提交的文件(立法會CB(1)319/08-09(03))載述發展局進行檢討的初步結果和建議。政府當局並未就建議作出任何決定，歡迎議員及市民提出意見。有關的補充文件(立法會

CB(1)367/08-09(01)號文件)旨在就私人發展項目內的39個公眾休憩空間，提供進一步資料。根據有關準則，政府當局認為港灣豪庭的個案獨特，值得獲特別考慮。以民為本的政府應考慮有關業主的意見。她希望尋求委員對日後考慮發展項目的方向，以及部分現有由私人管理的公眾休憩空間的擬議安排的意見。

#### 公眾休憩空間的設計及位置

46. 陳鑑林議員認為，在私人發展項目內提供公眾設施的政策意向良好，因為有關安排可縮短提供必要公眾設施的時間，亦可減少規劃上的限制。然而，在設計公眾休憩空間時，有否考慮有關設施是否方便公眾到達和使用，才是癥結所在。就這方面，他詢問政府當局在港灣豪庭公眾休憩空間的設計上參與的情況。雖然港灣豪庭業主希望公眾休憩空間只限居民使用，但讓公眾使用的相關地契條款須予遵守。政府當局批給豁免與否，也是兩難的局面。

47. 梁家傑議員認為，將用地合併以達至較高的地積比率，並以平台和天橋把不同樓宇連接起來的做法，令本港的街道消失。他質疑，既然港灣豪庭的公眾休憩空間與私人空間融為一體，有關設計當初何以獲得批准。

48. 涂謹申議員亦質疑，當局批准港灣豪庭項目時，何以未能預計公眾休憩空間的綜合設計在管理方面的問題。他建議廉政公署應調查有關個案，查看相關官員何以為了發展商的利益而批准有關申請。

49. 發展局局長在回應時表示，有關政策整體上是恰當的，應予支持，但在政策實施方面仍有討論的空間，尤以公眾休憩空間的設計及位置為然。類似事件不大可能會再發生，因為除非區內現有及已規劃的休憩空間不足，或有特殊情況支持提供公眾休憩空間，作為私人發展項目的一部分，否則當局不應建議城市規劃委員會接受或要求在私人發展項目，尤其是住宅項目，或毗鄰該等發展項目的政府土地上，提供公眾休憩空間。城市規劃委員會會審慎考慮日後的規劃申請中擬議公眾設施的位置、設計及落實情況，才決定會否接納提供有關設施為規劃增益。

50. 關於港灣豪庭公眾休憩空間的設計及位置方面，規劃署署長解釋，港灣豪庭原址是作工業用途的船廠，有關發展商當時建議在發展項目提供公眾休憩空間，作為一項規劃增益，該發展項目並於其後獲得批准。住宅及非住宅用途的地積比率分別為7.5倍及1.5倍。由於有關用地狹長，發展項目四周亦有高噪音道路，樓宇及公眾休憩空間的布局受到許多限制，因此公眾休憩空間設於平台，公眾使用的方便程度，以及與私人空間配合方面並不理想。政府當局會檢討如何改善日後的公眾休憩空間的設計。

51. 劉秀成議員表示，從建築學角度而言，休憩空間應分為4類，即公眾休憩空間、私人休憩空間、半公眾休憩空間及半私人休憩空間。他認為，可讓人自由使用的街道及廣場，是公眾休憩空間的例子，而須受指定規例(如開放時間的規例)限制，供公眾使用的空間，則屬半公眾休憩空間。私人發展項目內的大堂及走廊則屬於半私人休憩空間，因為賓客及訪客可使用這些地方。目前的複雜情況是由於進行規劃工作時，有關空間究竟屬於公眾或私人空間的分類不清晰所致。私人發展項目內的公眾休憩空間日後應適當分類，並由政府當局管理，是理想的安排。把有關空間分類為半公眾休憩空間，方便管理。休憩空間的分類清晰，有助於有系統地制訂地契。

52. 發展局局長多謝劉秀成議員的意見，並表示除了從建築學角度，若從法律角度而言，不同種類的休憩空間亦可能會有分別。政府當局正研究相關權利的法律事宜，亦會研究獲准在街道進行的活動，是否同樣可在私人發展項目內的公眾休憩空間進行，以便日後公布指引，澄清有關事宜。

#### 可行解決方法

53. 李慧琼議員詢問，港灣豪庭公眾休憩空間的個案是否唯一值得獲特殊考慮的個案。她詢問當中涉及的法律安排，例如是否需要修訂公契及業主需要承擔的費用。她亦詢問，是否可如部分業主所建議，把平台若干地方改建以提供更多公眾休憩空間。

54. 發展局局長在回應時表示，鑒於所涉及的獨特情況，政府當局對就港灣豪庭休憩空間尋求解方法

寄予同情，而政府當局亦已按照客觀準則分析有關公眾休憩空間的情況。就政府土地上的公眾休憩空間而言，地契內通常有一項條文，讓政府可酌情收回公眾休憩空間。倘政府認為情況合適並確實行使其酌情權，有關的業主便無須履行管理有關空間的責任。然而，公眾休憩空間如位處已建有私人發展項目的私人土地上，情況便會更為複雜。一般而言，位於私人土地上的商業或非政府機構項目內的公眾休憩空間並不會構成嚴重問題，因為管理及修維責任通常仍落在發展商而非小業主身上。若公眾休憩空間設於私人住宅發展項目的地面並明顯與住宅項目分隔，則有關個案不大可能獲特殊或體恤處理。至於設於平台的公眾休憩空間，政府當局會就其設計、布局、保安、私隱及方便公眾使用等方面進行研究。考慮到合約精神，業主因管理公眾休憩空間而須承擔費用，並非個案獲特殊考慮的唯一因素。政府當局決定如何處理個別個案時，會考慮有關空間的位置及方便使用程度、鄰近範圍有否其他公眾休憩空間、業主立案法團是否同意、相關區議會是否支持，以及在法律上是否切實可行等因素。當局現正考慮的可行解決方法，是就公眾使用的相關地契條款批給豁免。

55. 至於港灣豪庭應否是唯一獲特殊處理的個案，李永達議員表示，政府當局作有關考慮時，應有清晰的準則。侵佔私人空間及保安事宜，對其他設有公眾休憩空間的私人發展項目而言，或許只是程度上的問題。政府當局應尋求公眾休憩空間設於平台的私人發展項目的業主的意見，才決定是否批出豁免予港灣豪庭業主立案法團。政府當局亦應考慮，部分位於地面的公眾休憩空間，是否亦會有設於平台的公眾休憩空間的同類保安及分隔問題。

56. 劉秀成議員亦認為，政府當局應諮詢有類似情況的其他發展項目的業主，才決定如何處理港灣豪庭公眾休憩空間的事宜。

57. 發展局局長在回應時表示，政府當局歡迎有關業主立案法團的意見，並會在向公眾發放有關公眾休憩空間的資料時，保持高透明度。政府當局已大概掌握有關業主立案法團的意見，但除了有關法團的意見外，政府當局考慮是否批給豁免，亦須根據客觀準則與事實。舉例來說，雖然位於帝堡城的公眾休憩空

間雖然設於7樓，但卻與該發展項目的私人空間完全分隔。她強調，政府當局仍未決定如何處理港灣豪庭公眾休憩空間的事宜。每宗個案均會按照政府當局所提交的文件第32段載述的準則考慮。

58. 何俊仁議員表示，若政府當局決定了如何處理個別個案，其他相關各方亦會期望獲得同樣待遇。民主黨的議員考慮的起點，是私人發展項目內的公眾休憩空間，盡量不應成為私人空間，尤其是相關業主無須支付費用或只是支付象徵式費用，因為有關空間屬於公眾。然而，符合相關準則的特殊個案可獲特別考慮。舉例來說，他曾到屯門一個發展項目參觀，有關的公眾休憩空間及設施位於屋頂，而通往公眾休憩空間及設施的升降機亦可通往各樓層，因此構成保安問題。像這樣的個案，便需要考慮如何處理。規定業主立案法團負責管理公眾休憩空間的政策不切實際，因為保養及保險事宜可能會惹起爭議，甚至業主立案法團會設法逃避承擔公眾休憩空間的維修費用，犧牲公眾利益而出現利益衝突的情況。他初步的構思，是建議各相關發展商注資入一項基金，款項用作聘請非政府機構管理私人發展項目內的公眾休憩空間。

59. 發展局局長在回應時表示贊同有關不應輕易放棄公眾休憩空間的意見。然而，在特殊情況下，若業主有合理憂慮，亦有理據支持，她會以同理心作為起點，研究解決的方法。關於何議員的建議，她表示最近曾造訪紐約市，知悉有些公共公園由保育信託基金管理。這亦是可供考慮的初步構思。

60. 梁家傑議員認為，實施政策遇到困難，反映政策有問題。他提及政府當局所提交的文件第27段，並詢問政府當局指“問題始終有限”，是否暗示政策有變。他要求政府當局列明用以處理相關個案的準則。由於港灣豪庭業主並非簽訂契約一方，他質疑由業主承擔申請豁免的責任和費用，但相關發展商已藉提供公眾休憩空間獲益，這樣是否公平。他亦詢問政府當局會如何舉行公眾參與活動，並建議事務委員會舉行一次會議，蒐集市民對有關課題的意見。

政府當局

61. 發展局局長在回應時表示，政府當局認為應保留有關政策，而除了公眾休憩空間外，還有公眾設

施。如須在私人發展項目提供公眾休憩空間的理據充分，便可提供有關空間。城市規劃委員會日後會審慎考慮擬議公眾休憩空間的設計是否理想，或有關空間是否會為業主帶來管理方面的問題。政府當局現正尋求經驗豐富的建築師的協助，制訂管理私人發展項目內公眾休憩空間的指引。現時已訂有準則，處理有關個案。她會列明以下方面的準則：(a)豁免讓公眾使用私人土地上公眾休憩空間的規定；以及(b)政府取回政府土地上現有公眾休憩空間的運作和管理權。至於公眾參與方面，政府當局已在檢討過程自行進行諮詢，她歡迎事務委員會主動邀請與會代表，而她亦樂於出席事務委員會的會議，親自聽取有關的公眾意見。

62. 關於業主責任方面，地政總署署長表示，雖然契約由政府與發展商簽訂，但管理公眾休憩空間的責任已藉發展商與業主簽訂的協議，轉移至業主身上。除非讓公眾使用公眾休憩空間的規定獲得豁免，否則港灣豪庭業主須遵守地契條款，把公眾休憩空間開放予公眾使用。就這宗個案而言，公眾休憩空間的管理亦受公契所規管，但政府並非有關公契的簽約方。

63. 涂謹申議員認為，港灣豪庭的業主須承擔申請豁免的責任及費用，有欠公允。由於港灣豪庭業主並非契約的簽約方，當中亦涉及複雜的法律事宜，政府當局應審慎考慮是否向其批給豁免。港灣豪庭業主立案法團如獲批給豁免，尤其是以象徵式收費批給豁免，則設有公眾休憩空間的其他發展項目的業主立案法團亦會提交豁免申請，或尋求司法覆核。

64. 梁美芬議員亦擔心，政府當局如決定批給豁免予港灣豪庭業主立案法團，現正支付高昂管理費的其他私人項目的業主也會仿效，要求批給豁免。舉例來說，黃埔花園在管理休憩空間方面是比較成功的個案，即使該屋苑的業主須承擔高昂的管理費亦然。若不涉及競選活動，市民幾乎可進入該屋苑所有街道及平台。港灣豪庭業主立案法團如獲批給豁免，成為先例，她擔心情況可能有變。她表示，政府當局賴以決定是否批給豁免的準則要訂得很詳細，概括的原則並不足夠。

65. 發展局局長在回應時表示，現有的公眾設施應繼續維持發揮其功能，但在有需要的情況下，亦須同時處理業主備受困擾的問題，以免當局遭批評為管治僵化。她並無低估所涉及的各種複雜問題，但當面對可能引起的法律挑戰或會立下先例的後果時，一個負責任的政府亦應設法找出解決問題的方法。

66. 王國興議員提及立法會CB(1)319/08-09(03)號文件附件B第4段，並詢問政府當局如何處理東涌的公眾休憩空間事宜。相關的私人發展項目業主須承擔高昂的休憩空間管理及維修費用。

67. 李永達議員表示，當局亦須進一步考慮把位於政府土地地面的公眾休憩空間的管理權移交予康樂及文化事務署(下稱"康文署")的事宜，因為若由康文署負責管理收回的公眾休憩空間，部分業主可能會對該署的辦事效率不感滿意。

68. 發展局局長在回應時表示，位於東涌的有關公眾休憩空間設於政府土地，根據地契的規定，政府當局可發出通知收回有關公眾休憩空間。但問題是若日後有關公眾休憩空間真的交還政府，便要決定由哪個部門負責管理。一般而言，康文署負責管理公眾休憩空間。至於該署可否在短期內取得所需資源，則有待研究。然而，她贊同李議員的觀察所得，就該等位於東涌的私人發展項目而言，並非所有業主均支持把公眾休憩空間交還政府，因為他們認為其現時負責的公眾休憩空間管理妥善。政府當局在收回政府土地上任何公眾休憩空間之前，須多作內部協調及討論。把管理公眾休憩空間的責任，委託予有關私人發展項目的管理方，可能是一個解決方法。政府當局所提交的文件的目的，只是旨在徵詢立法會及公眾的意見，當局尚未作出任何決定。

#### 監察事宜

69. 陳淑莊議員表示，當局花一年時間提供在1980年代落成的私人發展項目內公眾設施的資料，所需時間實在太長。她質疑，地政總署對遵守在私人發展項目內提供公眾設施的地契條款的監管是否足夠。她亦質疑，發展商是否藉推銷手法及地價優惠，在私人發展項目提供公眾休憩空間而得益。

70. 發展局局長在回應時表示，在私人發展項目提供公眾休憩空間屬地契條款所訂的規劃增益，發展商不會因此而獲得額外的總樓面面積或地價優惠。至於發展商會否取得無形的利益，實在難以判斷。在《建築物條例》下，按照公用契約提供公眾設施，則屬於另一類別。

71. 地政總署署長表示，在向任何個別發展項目發出滿意紙之前，地政總署會確保所有地契條款(包括須提供公眾設施的條款)已獲遵從。由於涉及的地契數目眾多，要地政總署經常巡查每個地點，是不設實際的做法。地政總署會根據市民提供的資料進行巡查以作跟進，亦會進行突擊巡查。根據地契，有關私人發展項目內公眾設施的資料是以法律措辭擬寫，但當局已編輯有關資料，並以簡易明白的方式向公眾發放。現時已備妥兩批資料，第三批資料將於2008年12月備妥，而第四批(亦可能是最後一批)資料預計於2009年上半年公布。

72. 甘乃威議員認為有關政策失敗，他相信日後發展商不會輕易申請在私人發展項目內提供公眾設施，而政府當局亦不會輕易批准有關申請。即使有關設施已獲批准，但地政總署亦不能每年進行巡查，查核遵守地契條款的情況。因此，有關政策並不可行，該等設施根本不應獲得批准。舉例來說，荷李活華庭建有升降機連接皇后大道中與荷李活道。政府當局並無公布有關資料，該升降機現時丟空沒有使用，因為業主不願意承擔升降機開放予公眾使用的維修費用。業主只遵從有關地契條款的規定，在兩條道路之間提供樓梯，供公眾使用。這實在是浪費資源。地政總署並無盡職地制訂契約，有關責任應由政府當局而非業主承擔。該發展項目的發展商香港房屋委員會，對業主並不公平。

73. 發展局局長在回應時表示，有關政策並不失敗，因為當局須在社區附近地方提供社會福利及社區設施，而在私人發展項目內提供有關設施，有時候是唯一的解決方法。禮頓山社區會堂便是成功的例子，為灣仔社區提供需求殷切的社區會堂。不過，有關政策的實施情況有待改進，政府當局已要求發展商及業主，進一步提高發放資料的透明度，並須遵守地契條款及指引。如廢除有關政策，最終受苦的會是市民。

關於荷李活華庭的個案，政府當局會進一步研究有關地契，看看業主有否違反相關地契條款。

74. 梁國雄議員表示，政府當局批准在私人發展項目內提供公眾設施時過於輕率。舉例來說，怡安華人行與娛樂行之間應有行人天橋連接，但現時天橋尚未興建。國際金融中心II期的部分公眾休憩空間現時用作茶座。當劃作休憩空間的土地用作商業用途，公眾便不可自由地使用有關土地。很多公眾設施也不准舉辦遊行及選舉活動。就某些地方而言，商場通道成為往來兩個社區之間的唯一通道。當局在網頁發放的資料並不充足。反之，在現場應設有指示牌，顯示哪些設施及通道可供公眾使用。政府當局應對發展商及政府部門採取行動，確保他們履行責任。

75. 涂謹申議員表示，非法佔用政府土地長久以來是慣常現象，而就某些個案而言，黑社會藉非法佔用政府土地收取租金。政府當局並無及早採取行動，亦有被佔用人逆權管有的風險。發展局局長如決意遏止有關問題，他會十分支持。

#### 提供物業銷售的資料

76. 王國興議員表示，當局在批准有關發展項目前，應從一開始便清晰釐定各方的權利與義務。有關發展商已從出售設有公眾休憩空間的發展項目獲得有形與無形的利益，但其後單位業主與政府當局卻引起紛爭。政府當局應從這問題中汲取教訓，避免日後同類情況再次發生。他詢問，私人住宅項目的售樓說明書會否提供資料，說明業主就發展項目內公眾設施的權利與義務。

77. 李永達議員表達類似的關注時表示，有關發展商可以較高價錢出售設有公眾休憩空間的私人發展項目而從中獲益，但業主卻要承擔有關公眾休憩空間的維修費用。他促請政府當局與香港地產商建設商會進一步討論有關事宜。

78. 陳淑莊議員表示，一手住宅物業買家通常會聘用相關發展商提供的律師，律師有義務向買家清楚解釋私人發展項目內提供公眾設施的事宜。

79. 發展局局長在回應時表示，發展商及業主的責任已在相關地契條款內清楚訂明。相關當局在批准港灣豪庭項目時，或許未能充分考慮公眾休憩空間的位置與使用方便程度。鑒於香港土地有限，利用私人發展項目，進行綜合規劃是需要的。不然的話，許多必要的公眾設施便無法提供。這樣會帶來規劃增益，不應因未如理想的少數個案而廢除有關政策。為了讓物業買家更清楚了解其責任，當局會要求運輸及房屋局和地產代理監管局加深市民對律師在物業買賣中的專業角色的理解。運輸及房屋局已與香港地產建設商會達成協議，根據地契條款在私人發展項目內提供的公眾設施，須在售樓說明書分開列明。地政總署署長補充，由2008年10月10日起，發展商須在售樓說明書，顯眼地列明在有關地段範圍內外，須由發展商或承讓人負責管理、營運或維修的任何公眾休憩空間或公眾設施的資料。有關資料須中英兼備，並以較大字體印製。此外，售樓說明書亦須提供有關公眾休憩空間或公眾設施的位置圖。

#### **IV 其他事項**

80. 議事完畢，會議於下午1時15分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2009年1月19日